

Månadsrapport

Styrelsen
Per 30 november 2025



Innehållsförteckning

Sammandrag.....	3
Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)	4
Investeringar	5
Investeringar – kommentarer	5
Personal	5
Särskilt fokus	5
Driftkostnad per kvm – driftnettoförändring.....	6
Kommentar	6
Energianvändning och förbrukning.....	6
Energiförbrukning – kWh/m ²	6
Kostnad el & fjärrvärme kr/kWh.....	7
Administrationskostnader per kvm BRA (bruksarea)	8
Kommentar	8
Vakansgrad	8
Tecknade avtal – sedan föregående rapportering	8
Ramavtal	9
Övriga avtal	9
Övrigt	9
Information om centrala upphandlingar i vilka SISAB deltar	9

Sammandrag

Personal	Ekonomi	Projekt/Hyresavtal	Inköp/upphandling
Antal anställda 256 Antal tillsvidare-anställda grundtjänster omvandlade till antalet heltidstjänster. 2024=256	Administrationskostnader 173 kr Andel administrations-kostnader per kvm BRA uppgå till max 205 kr. Utfall jan-nov och prognos dec för att få ett indikativt årsbelopp. 2024=165 kr	Vakansgrad 0,70% Genom försäljning av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 m2) minskar vakansgraden marginellt men är i övrigt oförändrad jmf med vakansrapport per 1 /9.	Upphandling/nya avtal 1 Nytt avtal har slutits under november.
Sjukfrånvaro 2,37% Genomsnittlig frånvaro till och med sista november. Ackumulerad utfall till och med sista november 2024 1,72%	Driftkostnad/kvm 430 kr Driftkostnader ska uppgå till max 485 kr/kvm. Utfall jan-nov och prognos dec för att få ett indikativt årsbelopp. 2024=497 kr	Ny- och ombyggnation 567 miljoner Av hyresgäst finansierade ny- och ombyggnationer löper delvis på enligt plan, men eftersläpningar och tidsförskjutningar föreligger.	
Nya anställningsavtal 24 Antal nya tillsvidare-anställda grundtjänster fram till sista november - vilket är 5 fler än samma period 2024	Resultat efter finansiella poster +82 miljoner Avviker från budgeten till följd av försäljning av fastigheter	Ersättningsinvestering 540 miljoner Ersättningsinvesteringar finansieras av SISAB löper delvis på enligt plan, men viss eftersläpning föreligger. Detta beräknas kunna hanteras under året	

2024 - november

Antal fastigheter	Totalt förvaltat yta	Inhyrd yta	Inhyrda antal
575 st	1 843 000 kvm	23 000 kvm	3

2025 - november

Antal fastigheter	Totalt förvaltat yta	Inhyrd yta	Inhyrda antal
569 st	1 837 000 kvm	23 000 kvm	3

2025 - november

Sålda fastigheter	Köpta fastigheter	Färdigställda nya	Inhyrda antal +/-

Under november och december månad har inga fastigheter sålts och inga nya har tillkommit. Inhyrda fastigheter avser Murmästaren 3/Hantverkargatan samt Godsvagnen

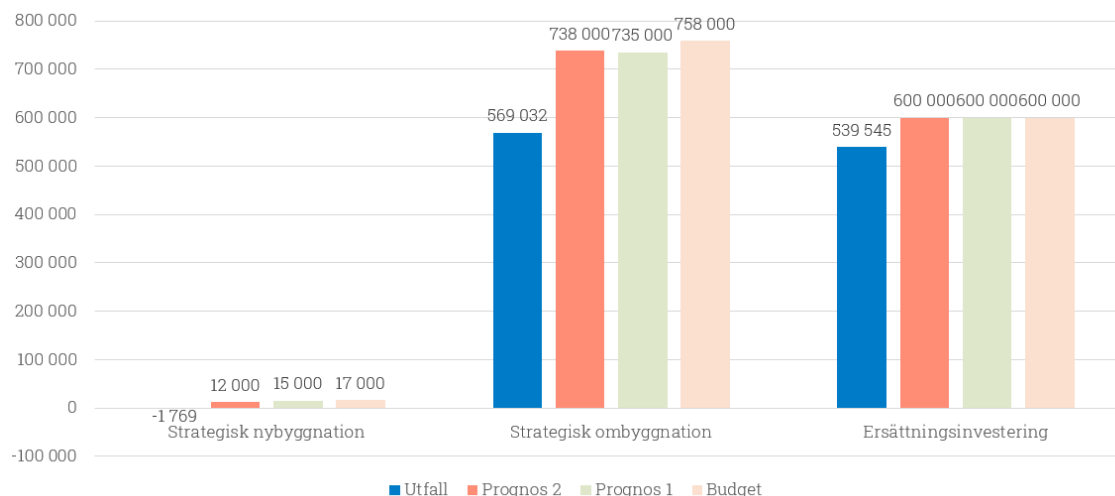
13 och Godsfinkan 1/Hammarby Sjöstad. Uppgifter i antal fastigheter/förvaltat yta är exklusive projektfastigheter.

Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)

BELOPP I MNKR	Utfall 2025-11	Budget 2025-11	Utfall 2024-11	Prognos 2 -	
				2025	Budget 2025
Hysesintäkter	2 948	2 922	2 876	3 271	3 189
Övriga intäkter	148	55	150	139	61
Aktiverat arbete	26	20	32	30	23
Summa Intäkter	3 122	2 997	3 059	3 440	3 273
Driftkostnader	-941	-912	-998	-1 040	-1 024
Ombyggnads- och UH-kostnader	-374	-322	-347	-463	-357
Förvaltningskostnader	-1 315	-1 233	-1 345	-1 504	-1 381
Avskrivningar	-972	-946	-942	-1 064	-1 033
Utrangeringar	-9	-12	-4	-22	-13
Administrativa och personalkostnader	-304	-339	-288	-375	-371
Summa Kostnader	-2 600	-2 530	-2 578	-2 965	-2 798
Rörelseresultat	522	467	480	475	475
Finansiella kostnader och intäkter	-440	-457	-458	-500	-500
Finansnetto	-440	-457	-458	-500	-500
Resultat efter finansiella poster	82	10	22	-25	-25
Resultat före skatt	82	10	22	-25	-25
Försäljning av aktier, fastigheter m.m					
Skatter & bokslutsdisposition	10		3		
Årets resultat	92	10	25	-25	-25

Resultat efter finansiella poster överstiger budget. Den största delen av avvikelserna beror på försäljning av fastigheter om ca 57 mkr.

Investeringar



Investeringar – kommentarer

Utfallet avseende strategisk nyproduktion är negativt då projekten avseende Gullingeplan ny förskola och Johanneshov 1:1, Ny grundskola Slakthusområdet har avbeställts av hyresgästerna och nedlagda kostnader har kostnadsförts och vidarefakturerats till beställaren. Bortser man från detta uppgår utfallet för strategisk nybyggnation till ca 7 mnkr. I övrigt finns det en viss eftersläpning och tidsförskjutning av upparbetningen av investeringarna.

Personal

Antalet tillsvidareanställda grundtjänster uppgår till 256. Jämfört med samma månad 2024 är detta en minskning med 2 tillsvidareanställningar.

Avgångar och nyanställningar - Tillsvidareanställda

Antal personer	Per dec -24	Per nov -25 jf med nov -24	Per nov -24 jf med nov -23
Antal	254	256	258
Avgångar		-18	-24
Nyanställningar		24	19

Särskilt fokus

Särskilda fokusområden är fortsatt framtagandet av en underhållsplan, projekt EKO samt skolgårdsombyggnader. Arbetet fortgår enligt plan.

Driftkostnad per kvm – driftnettoförändring

Driftkostnader per kvm - Driftnettoförändring

Kronor/kvm	Per dec -24	Per nov -25	Mål helår 2025 maximalt
Totalt	497	430*	485

Kommentar

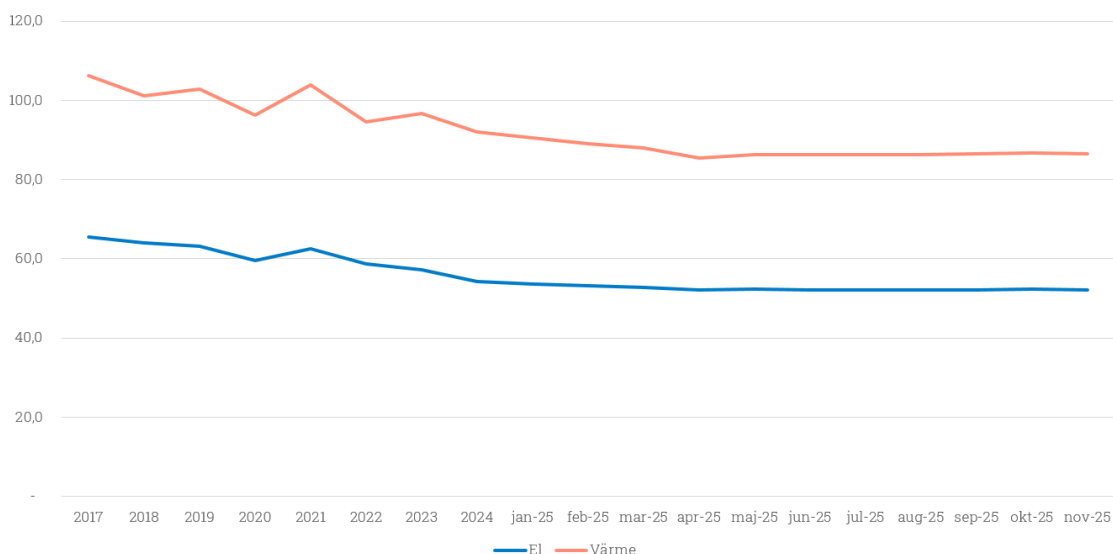
Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-november och prognos för december för att få ett indikativt årsbelopp.

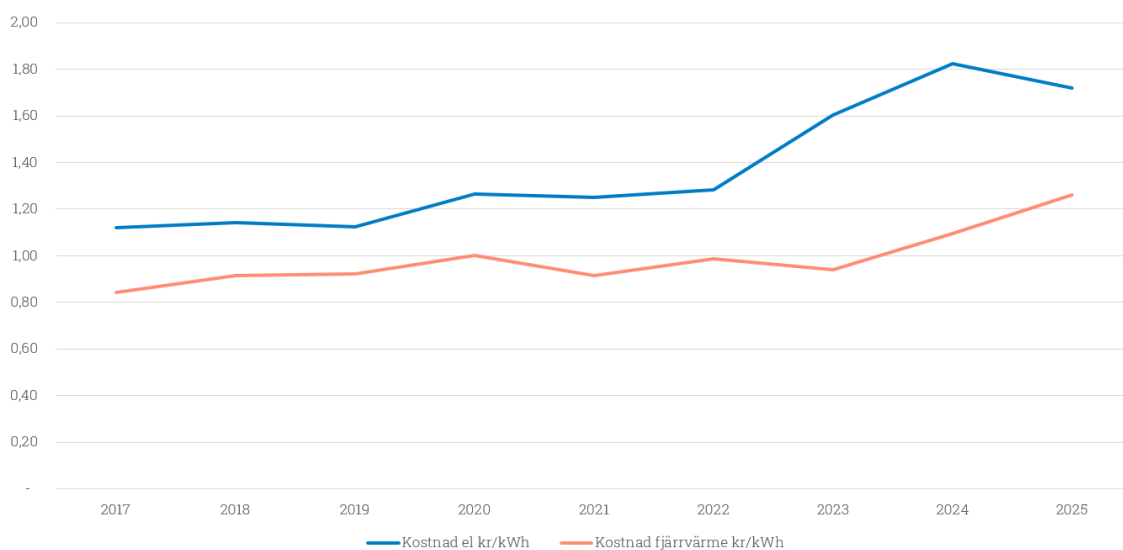
Energianvändning och förbrukning

Arbete fortgår med löpande energieffektiviserande åtgärder i syfte att hålla energianvändningen på en så låg nivå som möjligt. Energiförbrukningen/fjärrvärme håller sig på en stabil nivå i enlighet med plan men höjda tariffer påverkar den totala kostnaden. Redovisade kostnader avser medelpris per kWh.

Energiförbrukning – kWh/m²



Kostnad el & fjärrvärme kr/kWh



Administrationskostnader per kvm BRA (bruksarea)

Administrationskostnader per kvm BRA

	Per dec -24	Per dec -25	Mål helår 2025 maximalt
Totalt	182 kr	173 kr*	205 kr

Kommentar

Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-november och prognos för december för att få ett indikativt årsbelopp.

Vakansgrad

Genom försäljningen av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 kvm) har vakansgraden minskat marginellt jämfört med senaste vakansrapporten (per 1 september) men är i övrigt i princip oförändrad.

Tecknade avtal – sedan föregående rapportering

Kontrakt över 10 miljoner som tecknats av VD inom den löpande förvaltningsverksamheten. Entreprenader och upphandling till följd av investeringsbeslut som beslutats av styrelsen anges inte nedan.

Ramavtal

Avtal	Kategori	Förd nyckel/% rangordning	Kontrakt exkl option	Option	Start	Period
Konsulttjänster Kalkyl 2026	Tekniska konsulter	BK Beräkningskonsulter AB 25% Projektorienterarna i Stockholm AB 35% Kalkylia AB 40%	12 000 000 kr	12 000 000 kr	2026- 01-01	2+1+1

Övriga avtal

Avtal	Kategori	Förd nyckel/% rangordning	Kontrakt exkl option	Option	Start	Slut

Information om centrala upphandlingar i vilka SISAB deltar

Övrigt